

**BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI  
ADAM KOCZERSKI**

ul. Wierzbowa 12, 85-374 Bydgoszcz. NIP: 967-124-42-48  
tel.: 604 162 007, e-mail: [adamkoczerski@gmail.com](mailto:adamkoczerski@gmail.com)

## **OPERAT SZACUNKOWY**

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM  
MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM ORAZ BUDYNKIEM WARSZTATOWYM**

Dotyczy :

**KW nr BY1B/00014560/1**

Opracował:

mgr inż. Adam Koczerski  
ul. Wierzbowa 12  
85-374 Bydgoszcz

Data :

27 lutego 2026 r.

## OPERAT SZACUNKOWY

STANOWIĄCEJ OPINIĘ O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM I BUDYNKIEM WARSZTATOWYM POŁOŻONEJ W BYDGOSZCZY PRZY UL. NAKIELSKIEJ 238, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTCH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ NR BY1B/00014560/1.

WŁAŚCICIELEM NIERUCHOMOŚCI WG KW JEST:  
SZYMANDERA MAREK.

ZAMAWIAJĄCY:

SYNDYK TOMASZ ŁUKA  
Kancelaria Adwokacja Adwokat Tomasz Łuka  
87-100 Toruń, ul. Matejki 42/4

OPRACOWAŁ :

mgr inż. Adam Koczerski  
ul. Wierzbowa 12  
85-374 Bydgoszcz

DATA :

27 lutego 2026 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### 1. Opis nieruchomości :

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o pow. uż. 94,82 m<sup>2</sup> oraz budynkiem warsztatowym o pow. uż. 149,78 m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona w Bydgoszczy przy ulicy Nakielskiej 238. Działka nr 16/2 w obrębie nr 0040 objęta jest KW nr BY1B/00014560/1.

### 2. Cel wyceny :

Określona wartość rynkowa dla potrzeb postępowania upadłościowego.

### 3. Oszacowana wartość rynkowa :

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej na stan i poziom cen z dnia wyceny wynosi:

**860.200 zł (słownie złotych: osiemset sześćdziesiąt tysięcy dwieście)**

### 4. Data sporządzenia operatu szacunkowego :

27 lutego 2026 r.

### 5. Autor operatu :

## SPIS TREŚCI

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PRZEDMIOT WYCENY .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2. ZAKRES WYCENY .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3. CEL WYCENY.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>  | <b>5</b>  |
| 4.1. PODSTAWA FORMALNA .....   | 5         |
| 4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI.....   | 5         |
| 4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....  | 5         |
| <b>5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO .....</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>  | <b>6</b>  |
| 6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO .....   | 6         |
| 6.2. OPIS DZIAŁKI .....  | 6         |
| 6.3. OPIS BUDYNKU .....  | 8         |
| 6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....   | 15        |
| <b>7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYKONANIA WYCENY .....</b>  | <b>15</b> |
| 7.1. WSTĘP .....   | 15        |
| 7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE .....   | 16        |
| <b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....</b>   | <b>17</b> |
| <b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ<br/>BUDYNKIEM MIESZKALNYM .....</b> | <b>19</b> |
| <b>10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....</b>   | <b>19</b> |
| <b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>  | <b>21</b> |
| <b>12. ZAŁĄCZNIKI .....</b>  | <b>21</b> |

## **1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa na dz. nr 16/2 o powierzchni 0,0595 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem przemysłowym położona w Bydgoszczy przy ulicy Nakielskiej 238, dla której X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00023322/7.

## **2. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności działki nr 16/2 o pow. 595 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. uż. 94,82 m<sup>2</sup> i budynkiem warsztatowym o pow. uż. 149,78 m<sup>2</sup>. Zakresem wyceny objęto nieruchomość wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

## **3. CEL WYCENY**

Określona wartość rynkowa dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## **4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **4.1. PODSTAWA FORMALNA**

Podstawę formalną stanowi Zlecenie Syndyk Tomasza Łuka do sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości położonej: Bydgoszcz, ul. Nakielskiej 238, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00014560/1.

### **4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r., poz. 1774 z dnia 03.11.2015 r.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023, poz. 1832);
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.

### **4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

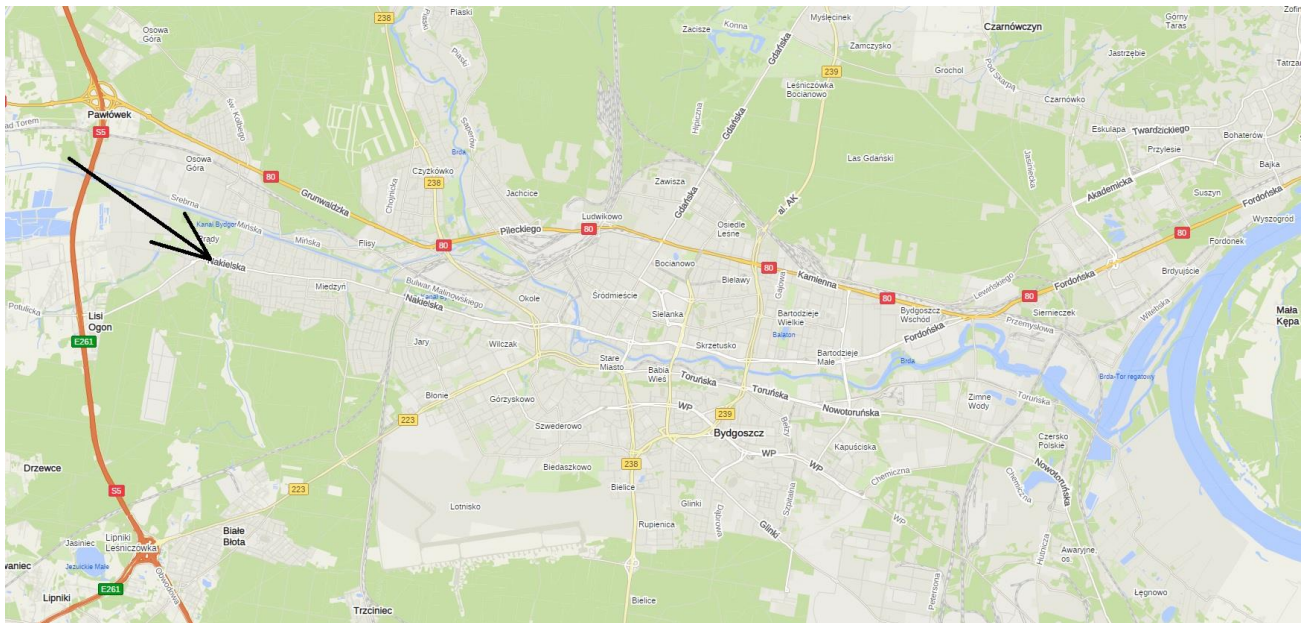
- Oględziny nieruchomości z dnia 30 lipca 2025 r.
- Badanie księgi wieczystej nr BY1B/00014560/1 z dnia 27 lutego 2026 r.
- Inwentaryzacja własna budynku
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w bazie danych autora
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej
- Własny monitoring rynku nieruchomości
- Urząd Miejski w Bydgoszczy Wydział Mienia i Geodezji – informacje o transakcjach rynkowych na lokalnym rynku, wypis i wyrys z rejestru gruntów
- Urząd Miejski w Bydgoszczy – informacja o przeznaczeniu terenu

## **5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

- |  |               |
|--|---------------|
| — Data sporządzenia wyceny   | 27.02.2026 r. |
| — Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny                       | 27.02.2026 r. |
| — Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 30.07.2025 r. |
| — Data dokonania oględzin nieruchomości                                    | 30.07.2025 r. |

## 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 6.1. LOKALIZACJA, SASIEDZTWO



Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest na osiedlu Miedzyń w Bydgoszczy przy ulicy Nakielskiej. **Miedzyń** – jednostka urbanistyczna (osiedle) miasta Bydgoszczy, położona w jego zachodniej części, między Kanalem Bydgoskim a lasami Puszczy Bydgoskiej. W okolicy w zasadzie nie ma przemysłu, ani uciążliwych tras komunikacyjnych. Przez osiedle biegnie jedynie droga powiatowa - ul. Nakielska, z którą Miedzyń połączony jest z centrum miasta oraz z Łochowem i Nakłem nad Notecią oraz fragment ul. Bronikowskiego łączący osiedle z Flisami i Czyżkówkiem. Wśród infrastruktury osiedla znajdują się m.in. dwa publiczne przedszkola, dwa zespoły szkół, klub sportowy „Gwiazda”, marina na Kanale Bydgoskim. W 1970 r. Miedzyń zamieszkiwało 6,6 tys. osób, 20 lat później – 9,9 tys. W kolejnych latach liczba mieszkańców rosta: w 1998 r. wynosiła 10,9 tys. osób, a w 2007 i 2010 r. – 11,5 tys. W 2017 liczba mieszkańców osiedla (łącznie z Prądami) wynosiła ok. 11.700 osób. Na terenie Miedzynia znajduje się ok. 6 ha terenów zieleni urządzonej, zlokalizowanej przy starym Kanale Bydgoskim oraz 19 ha zieleni nieurządzonej. Niski wskaźnik zieleni urządzonej kompensują otaczające osiedle lasy. Zapleczem rekreacyjnym jest Puszcza Bydgoska, nazywana w pobliżu osiedla Lasem Miedzyńskim. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej. Położenie na rynku lokalnym – przeciętne.

## 6.2. OPIS DZIAŁKI

Zgodnie z zapisami w Ewidencji Gruntów przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest w sposób następujący:

Województwo: kujawsko-pomorskie  
 Powiat: M. Bydgoszcz  
 Gmina: M. Bydgoszcz  
 Jedn. ewid.: 046101\_1, Miasto Bydgoszcz  
 Obręb: 0040  
 Własność: Szymandera Marek Tomasz (Henryk, Maria)  
 Numer jedn. rej.: G.24

| Arkusz mapy      | Numer działki | Bliższe określenie położenia | Opis użytków           | ozn. użyt. i kont. klas. | Powierzchnia |              | Nr księgi wieczystej |
|------------------|---------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|--------------|----------------------|
|                  |               |                              |                        |                          | Użytków w ha | Działki w ha |                      |
|                  | 16/2          | Bydgoszcz, ul. Nakielska 238 | tereny mieszkaniowe    | B                        | 0,0420       | 0,0420       | BY1B/00014560/1      |
|                  |               |                              | inne tereny zabudowane | Bi                       | 0,0175       | 0,0175       |                      |
| RAZEM: 0.0595 ha |               |                              |                        |                          |              |              |                      |

Zapisy w Księdze Wieczystej nr BY1B/00014560/1 są zgodne z zapisami w Ewidencji Gruntów

Działka nr 16/2 o pow. 595 m<sup>2</sup> ma kształt prostokąta o froncie od strony południowej długości ok. 22 m i rozciąga się w kierunku północnym na ok. 27 m. Działka ogrodzona płotem stalowym panelowym na słupkach stalowych i cokole betonowym (dodatkowo od strony ul. Noteckiej brama przesuwna z siłownikiem elektrycznym i furtka).

Na działce w jej frontowej części znajduje się parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej do którego z jego zachodniej strony przystaje parterowy zrealizowany w technologii mieszanej budynek przemysłowy (warsztatowy). Wjazd na działkę i teren przed budynkami utwardzony wylewką betonową i kostką betonową.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – asfaltowej ul. Nakielskiej oraz od wschodu do gruntowej ul. Noteckiej..



Grunt jest w pełni uzbrojony w urządzenia podziemnej infrastruktury technicznej.

Uzbrojenie terenu (w ul. Nakielskiej):

- prąd
- woda miejska
- kanalizacja sanitarna
- gaz sieciowy (brak przyłącza)

### **6.3. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO**

Budynek parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony w zabudowie wolnostojącej, wybudowany po 1945 roku w technologii tradycyjnej, w 2020 roku poddany został kapitalnemu remontowi.

Widok nieruchomości z zewnątrz:





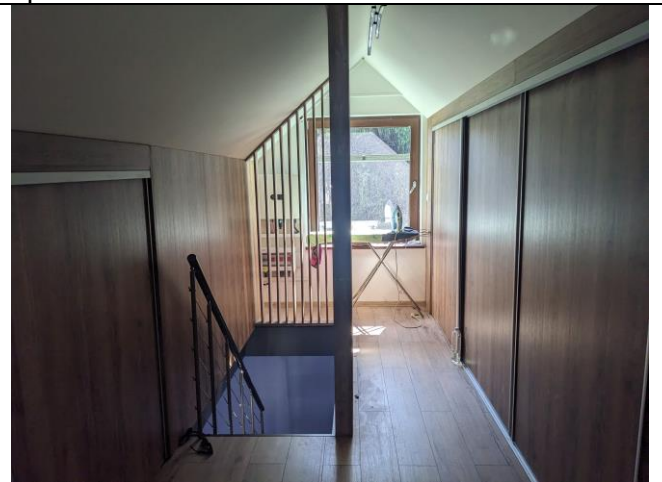
Pomieszczenie parteru :







Pomieszczenia poddasza :





Rozwiązania konstrukcyjno–materiałowe:

- Fundamenty betonowe
- Ściany fundamentowe murowane
- Ściany zewnętrzne murowane, docieplone płytami styropianowymi, kryte malowanym tynkiem cienkowarstwowym
- Dach 2-spadowy konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką
- Ściany – gładzie malowane farbą emulsyjną, w łazience ceramika
- Sufity – gładzie malowane farbą emulsyjną, w części pomieszczeń sufity podwieszane z oświetleniem punktowym
- Posadzki – panele podłogowe / ceramika
- Stolarka okienna z PCV, wyposażona w rolety zewnętrzne
- Parapety wewnętrzne z PCV
- Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa częściowo szklona, zewnętrzna stalowa
- Łazienka wyposażona w wannę, kabinę prysznicową, miskę WC i zabudowaną umywalkę
- Kuchnia wyposażona w elektryczną płytę grzewczą, piekarnik elektryczny, zmywarkę i zlewozmywak
- Pomieszczenia parteru i poddasza klimatyzowane
- Instalacja c.o. i c.w. zasilana pompą ciepła (ogrzewanie podłogowe)

Instalacje wewnętrzne:

1. Elektryczna
2. Wentylacyjna
3. Wodno-kanalizacyjna
4. C.O. i C.W. użytkowej
5. Fotowoltaiczna (10 kW)

Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego:

Budynek znajduje się w opinii rzeczoznawcy w dobrym stanie technicznym oraz dobrym standardzie wykończenia pomieszczeń i zastosowanych materiałów oraz wyposażenia.

Program użytkowy budynku mieszkalnego obejmuje (wg pomiarów własnych):

**PARTER**

| I.p.         | Nazwa pomieszczenia       | Powierzchnia w m <sup>2</sup> |
|--------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1            | Pokój z aneksem kuchennym | 44,73                         |
| 2            | Korytarz                  | 5,20                          |
| 3            | Korytarz + pralnia        | 9,20                          |
| 4            | Pokój                     | 10,71                         |
| 5            | Łazienka                  | 7,27                          |
| <b>RAZEM</b> |                           | <b>77,11</b>                  |

I PIĘTRO

| I.p.  | Nazwa pomieszczenia | Powierzchnia w m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------|-------------------------------|
| 1     | Pokój               | 9,17                          |
| 2     | Korytarz            | 8,54                          |
| RAZEM |                     | 17,71                         |

Powierzchnia użytkowa łączna: **94,82 m<sup>2</sup>**

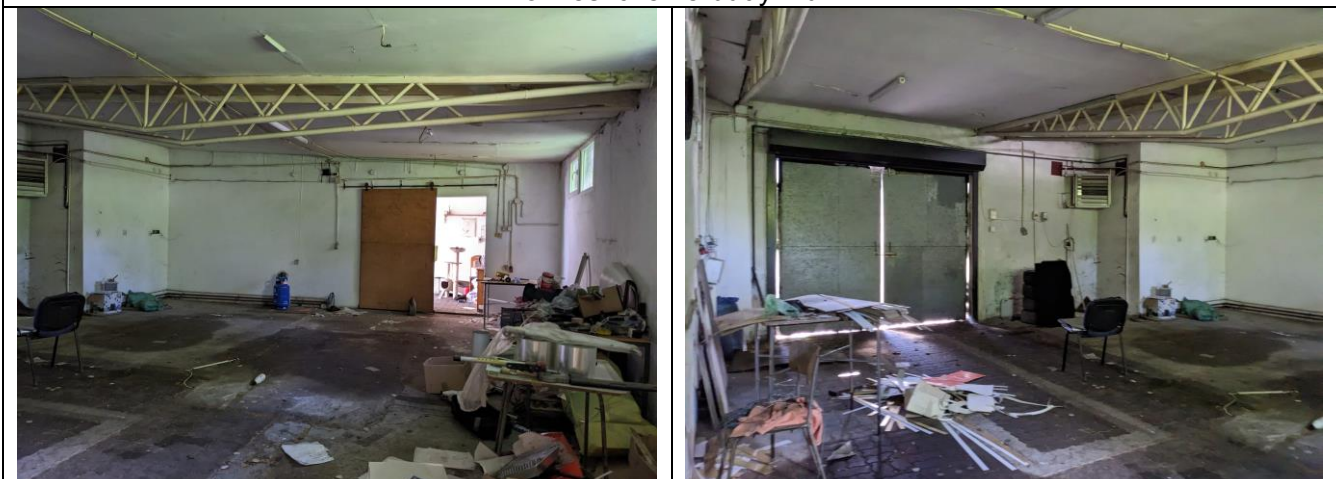
**6.4. OPIS BUDYNKU WARSZTATOWEGO**

Budynek parterowy, niepodpiwniczony w zabudowie wolnostojącej, wybudowany w latach 90-tych XX wieku.

Widok nieruchomości z zewnątrz:



Pomieszczenie budynku :





Rozwiązania konstrukcyjno–materiałowe:

- Fundamenty betonowe
- Ściany fundamentowe murowane
- Ściany zewnętrzne murowane, kryte tynkiem i malowane (widoczny stopień zużycia)
- Dach płaski w części żelbetowy, w części konstrukcji stalowej, kryty papą
- Ściany – tynki
- Sufity – tynki
- Posadzki – wylewka betonowa / ceramika
- Stolarka okienna z PCV
- Wrota garażowe segmentowe, od podwórza stalowa brama 2-skrzydłowa
- Instalacja c.o. (nagrzewnica + grzejniki stalowe) brak źródła ciepła

Instalacje wewnętrzne:

1. Elektryczna
2. Wentylacyjna
3. Wodno-kanalizacyjna
4. C.O.

Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego:

Budynek znajduje się w opinii rzeczoznawcy w średnim stanie technicznym oraz średnim standardzie wykończenia pomieszczeń i zastosowanych materiałów oraz wyposażenia.

Program użytkowy budynku mieszkalnego obejmuje (wg pomiarów własnych):

**PARTER**

| I.p. | Nazwa pomieszczenia | Powierzchnia w m <sup>2</sup> |
|------|---------------------|-------------------------------|
| 1    | Pom. warsztatowe    | 75,75 (h-258-313 cm)          |

|       |                  |                  |
|-------|------------------|------------------|
| 2     | Pom. warsztatowe | 20,24 (h-275 cm) |
| 3     | Pom. warsztatowe | 39,63 (h-257 cm) |
| 4     | Pom. warsztatowe | 14,16 (h-266 cm) |
| RAZEM |                  | <b>149,78</b>    |

Powierzchnia użytkowa łączna: **149,78 m<sup>2</sup>**

#### **6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bydgoszczy księga wieczysta KW nr BY1B/00014560/1.

W poszczególnych działach Księgi Wieczystej nr BY1B/00014560/1 zapisano – według stanu z dnia 27.02.2026 r.:

##### DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer działki: 16/2

Położenie: miejscowość Bydgoszcz

Ulica: Nakielska 238

Sposób korzystania: działka zabudowana

Obszar: 0.0595 ha

##### DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ

Brak wpisów

##### DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Właściciele: Marek Szymandera (Henryk, Maria)

##### DZIAŁ III – OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

1. DZ. KW. / BY1B / 47930 / 25 / 1 - 2025-09-22, 14:25:44 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: z niniejszej nieruchomości wszczęto egzekucję sądową, którą prowadzi komornik sądowy przy sądzie rejonowym w Bydgoszczy Patryk Hopcia w sprawie Gkm 129/25.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: MARTEX BOX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

##### DZIAŁ IV – HIPOTEKA

- Hipoteka umowna na kwotę 650000,00 zł na rzecz: Bank Millennium Sp. Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

#### **6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwalone Uchwałą Rady Miasta nr LXII/1263/22 z 14 grudnia 2022 roku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Bydgoszczy sytuuje nieruchomość w obszarze oznaczonym symbolem **MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.**

### **7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYKONANIA WYCENY**

#### **7.1. WSTĘP**

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest ustalana w czasie żmudnego i wnikliwego procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

Zgodnie z art. 156, ust. 1 UGN „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa nieruchomości podlega oszacowaniu w procesie wyceny.

Wartość rynkowa określana jest zgodnie z przyznanymi warunkami zabudowy, udzielonym zezwoleniem na budowę.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

*Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (MSW 3.4.) wartość rynkowa nieruchomości zdeterminowana jest przez jej potencjał inwestycyjny, czyli optymalny sposób wykorzystania, jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składników mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość.*

*Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, oszacowano wartość rynkową lokalu mieszkalnego podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.*

## **7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE**

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- $C_s$  – średnia cena
- $u_i$  – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- $n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- $P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizą objęto rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Bydgoszczy. Szczegółnej analizie poddano nieruchomości zabudowane budynkami o podobnym stanie technicznym o porównywalnej atrakcyjności lokalizacyjnej i o porównywalnej wielkości budynku.

**Bydgoszcz** to miasto na prawach powiatu w północnej Polsce, położone nad rzeką Brdą i Kanałem Bydgoskim, którego wschodni fragment graniczy na Wiśle, siedziba Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, największe miasto Kujaw i województwa kujawsko-pomorskiego. Jest jednym z miast centralnych aglomeracji bydgosko-toruńskiej. Bydgoszcz jest jednym z największych miast w Polsce (8. Według liczby ludności, 356 177 mieszkańców; 10. Według powierzchni, 175,98 km<sup>2</sup>). Stanowi duży ośrodek gospodarczy, kulturalny, akademicki, medyczny, wojskowy i sportowy. Jest węzłem drogowym, kolejowym i żeglugi śródlądowej w kraju, posiada Międzynarodowy Port Lotniczy im. Ignacego Jana Paderewskiego oraz port rzeczny. W Bydgoskim Węźle Wodnym łączą się dwie międzynarodowe śródlądowe drogi wodne, spinając dorzecza Europy Zachodniej i Wschodniej. Bydgoszcz jest wielobranżowym ośrodkiem przemysłowym, w którym obecnych jest wiele koncernów krajowych i zagranicznych. W 2005 r. powstał Bydgoski Park Przemysłowo-Technologiczny, w którym w 2009 r. 30 ha znalazło się w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej.

Bydgoszcz jest ósmym pod względem wielkości w kraju i najsilniejszym w regionie kujawsko-pomorskim ośrodkiem gospodarczym. Struktura przemysłu jest zdywersyfikowana i obejmuje wiele przedsiębiorstw z dziedziny wysokich technologii: przemysłu elektromaszynowego, elektronicznego, informatycznego. Silna jest ponadto branża chemiczna i spożywcza. Najlepiej w regionie rozwinięte są usługi, w tym otoczenie biznesu banki, usługi finansowe, instytucje ubezpieczeniowe, obsługa nieruchomości i firm, targi, organizacje gospodarcze, baza hotelowa klasy prestiż, połączenia lotnicze dla biznesmenów. Pozytywną cechą społeczeństwa bydgoskiego jest jego wysoka aktywność gospodarcza. Dynamika przyrostu liczby firm sytuuje Bydgoszcz na pierwszym miejscu wśród dziesiątki miast ponad 300-tyś. Mieszkańców. W 2004 r. uruchomiono Bydgoski Park Przemysłowo-Technologiczny (na początek 300 ha), miejsce atrakcyjne dla prowadzenia działalności gospodarczej (ulgi w podatkach, ochrona, dostępne media i tereny, linia kolejowa Śląsk-Gdynia, droga ekspresowa S-10 i S-5).

Główne strefy dostępne do zainwestowania przemysłowego znajdują się: na zachodzie miasta w części dzielnicy Osowa Góra, na wschodzie w Brdujściu, na południu na osiedlu Glinki, na północy w rejonie dworca kolejowego. Na oddzielne potraktowanie zasługuje wielki ogrodzony teren Zakładów Chemicznych Zachem zajmujący kilkadziesiąt kilometrów kwadratowych w południowo-wschodniej części miasta. Zakłady wykorzystują część terenu, pozostałą porasta las i znajdują się tam pozostałości niemieckiej fabryki dynamitu z czasów wojny. Stanowi on potencjalną strefę wielkiego parku przemysłowego, z dostępem do ekspresowej obwodnicy, linii kolejowej Śląsk-Gdynia i portu lotniczego.

Bydgoszcz jest również ośrodkiem turystycznym. Na uwagę zasługuje Stare Miasto położone w meandrach rzeki Brdy (drugim obszarem staromiejskim jest Stary Fordon nad Wisłą), Wyspa Młyńska, Wenecja Bydgoska oraz Śródmieście z wielkomiejską zabudową secesyjną, zabytkowe kościoły, cztery sanktuaria katolickie, liczne muzea. Unikatowym zabytkiem jest najstarsza, czynna w Polsce sztuczna droga wodna – Kanał Bydgoski (1774 r.) z systemem śluz. Wizerunek miasta wzbogaca ciekawa elewacja od strony rzeki, szczególnie wieczorami, po iluminacji budynków. Po Brdzie w sezonie kursują trzy statki Bydgoskiego Tramwaju Wodnego, które są traktowane jako środki transportu miejskiego.

Wśród wielu polskich miast Bydgoszcz wyróżnia się jako ośrodek wojskowy (m.in. siedziba Pomorskiego Okręgu Wojskowego, Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych oraz ośrodka

szkoleniowego NATO), medyczny (od 2004 r. Centrum Onkologii corocznie zajmuje w rankingach pozycję najlepszego szpitala publicznego w kraju), kulturalny (kultura muzyczna) oraz sportowy (liczne imprezy międzynarodowe). Na uwagę zasługuje również zieleń: parki, lasy, obszary chronione oraz duża liczba budowli hydrotechnicznych.

Przeprowadzono analizę zmiany cen nieruchomości gruntowych zabudowanych w związku z upływem czasu. Badaniem cen transakcyjnych objęto okres ostatnich 2 lat i nie stwierdzono w tym czasie zmian. Przyjęto współczynnik zmian cen na poziomie 0%.

Ceny transakcyjne podobnych budynków utrzymują się w przedziale

**ok. 6000 – 9000 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku mieszkalnego**

/ jednostka porównawcza – 1 m<sup>2</sup> pow. uż. budynku mieszkalnego /

**Okres badania rynku luty 2024 r. – luty 2026 r.**

Transakcje nieruchomości przyjętych do porównań miały miejsce w: **03.2024 r. – 05.2025 r.**

**Rynek lokalny – miasto Bydgoszcz**

Rodzaje cech rynkowych nieruchomości oraz ich wagi ustalono :

- na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców
- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania rynku

Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości i jednocześnie mają najistotniejszy wpływ na jej wartość. Cechy te można uporządkować następująco :

- położenie na rynku lokalnym - 20%
- stan techniczny budynku - 20%
- standard wykończenia i wyposażenia - 30%
- powierzchnia działki - 10%
- powierzchnia budynku - 10%
- rodzaj zabudowy - 10%

Waloryzacja cech przyjętych do analizy:

| Cecha                       | Ocena           | Opis   |
|-----------------------------|-----------------|--|
| Położenie na rynku lokalnym | korzystne       | Korzystne położenie względem centrum miasta, dobry dostęp do placówek handlowo-usługowych, tereny postrzegane jako raczej bezpieczne         |
|                             | przeciętne      | Mniej korzystne położenie względem centrum miasta, słabszy dostęp do placówek handlowo-usługowych, tereny postrzegane jako raczej bezpieczne |
| Powierzchnia budynku        | korzystna       | poniżej 90 m <sup>2</sup>  |
|                             | mniej korzystna | od 90 m <sup>2</sup> (włącznie)  |
| Powierzchnia działki        | korzystna       | od 500 m <sup>2</sup> (włącznie)   |
|                             | mniej korzystna | poniżej 500 m <sup>2</sup>   |
| Stan techniczny budynku     | dobry           | Budynek wybudowany w latach 70.-90. XX wieku, o dobrym stanie technicznym  |
|                             | średni          | Budynek wybudowany w latach 60.-80. XX wieku, docieplony, o widocznym stopniu zużycia technicznego   |
| Standard wykończenia        | dobry           | Całość o dobrym standardzie wykończenia i wyposażenia, typowym dla budynków po przeprowadzonych generalnych pracach remontowych              |
|                             | przeciętny      | Całość o przeciętnym standardzie wykończenia i wyposażenia. Elementy wykończenia i wyposażenia odznaczające się zużyciem.                    |
| Rodzaj zabudowy             | korzystna       | Budynek w zabudowie wolnostojącej  |
|                             | mniej korzystna | Budynek w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej   |

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny analizą objęto kilka transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, położonymi na przyjętym rynku lokalnym.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku:

| Lp. | Data transakcji | Adres           | Pow. dz. | Pow. uż. bud. | Cena transakcyjna | Cena zł/m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------|-----------------|----------|---------------|-------------------|------------------------|
| 1   | 30.04.2024      | Ul. Pszczelna   | 701      | 75,00         | 450.000           | 6000,00                |
| 2   | 17.04.2024      | Ul. Waryńskiego | 152      | 94,00         | 610.000           | 6489,36                |
| 3   | 23.04.2024      | Ul. Sanatoryjna | 1018     | 109,00        | 730.000           | 6697,25                |
| 4   | 06.05.2024      | Ul. Ks. Witolda | 476      | 85,00         | 589.000           | 6929,41                |
| 5   | 23.04.2024      | Ul. Trieblera   | 502      | 120,00        | 1.080.000         | 9000,00                |
| 6   | 28.03.2024      | Ul. Truskawkowa | 361      | 90,00         | 642.000           | 7133,33                |
| 7   | 18.03.2024      | Ul. Oplawiec    | 383      | 80,00         | 645.000           | 8062,50                |
| 8   | 30.07.2024      | Ul. Piłska      | 424      | 111,00        | 965.000           | 8693,69                |
| 9   | 06.05.2025      | Ul. Mewia       | 412      | 100,00        | 840.000           | 8400,00                |
| 10  | 12.03.2025      | Ul. Białobłocka | 319      | 85,00         | 755.000           | 8882,35                |
| 11  | 29.04.2025      | Ul. Saperów     | 211      | 84,00         | 725.000           | 8630,95                |

Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli.

| Lp. | Adres           | Data sprzedaży | Cena nieruch. /zł | Pow./m <sup>2</sup> /użytk. | Cena 1 m <sup>2</sup> pow./zł/ |
|-----|-----------------|----------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| A   | Ul. Ks. Witolda | 06.05.2024     | 589.000           | 85,00                       | 6929,41                        |
| B   | Ul. Białobłocka | 12.03.2025     | 755.000           | 85,00                       | 8882,35                        |
| C   | Ul. Saperów     | 29.04.2025     | 725.000           | 84,00                       | 8630,95                        |

### Nieruchomość porównawcza nr A

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej o pow. uż. 85,00 m<sup>2</sup>. Nieruchomość zlokalizowana w Bydgoszczy, przy ulicy Ks. Witolda. Działka o pow. 476 m<sup>2</sup>. Nieruchomość sprzedana 06.05.2024 r. za cenę 589.000 zł. Położenie na rynku lokalnym – korzystne. Stan techniczny budynku mieszkalnego – średni. Standard wykończenia, wyposażenia, zastosowanych materiałów - średni.

### Nieruchomość porównawcza nr B

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej o pow. uż. 85,00 m<sup>2</sup>. Nieruchomość zlokalizowana w Bydgoszczy, przy ulicy Białobłockiej. Działka o pow. 319 m<sup>2</sup>. Nieruchomość sprzedana 12.03.2025 r. za cenę 755.000 zł. Położenie na rynku lokalnym – korzystne. Stan techniczny budynku mieszkalnego – dobry. Standard wykończenia, wyposażenia, zastosowanych materiałów – dobry.

### Nieruchomość porównawcza nr C

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej o pow. Uż. 84,00 m<sup>2</sup>. Nieruchomość zlokalizowana w Bydgoszczy, przy ulicy Saperów. Działka o pow. 211 m<sup>2</sup>. Nieruchomość sprzedana 29.04.2025 r. Za cenę 725.000 zł. Położenie na rynku lokalnym – korzystne. Stan techniczny budynku mieszkalnego – dobry. Standard wykończenia, wyposażenia, zastosowanych materiałów – dobry.

### Nieruchomość wyceniana X

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, parterowym z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym, o pow. uż. 94,82 m<sup>2</sup>. Pow. działki 595 m<sup>2</sup>. Położenie na rynku lokalnym – przeciętne. Stan techniczny budynku mieszkalnego – dobry. Standard wykończenia, wyposażenia, zastosowanych materiałów – dobry.

Dla analizowanego rynku lokalnego określono :

$$C_{min} = 6000,00 \text{ zł/m}^2 \quad C_{max} = 9000,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 3000,00 \text{ zł}$$

Wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

| Lp           | Rodzaj cechy                       | Waga cechy i jej udział w $\Delta C$ / % / | Waga cechy i jej Udział w $\Delta C$ /zł/ |
|--------------|------------------------------------|--|---|
| 1            | Położenie na rynku lokalnym        | 20   | 600                                       |
| 2            | Stan techniczny budynku            | 20   | 600                                       |
| 3            | Standard wykończenia i wyposażenia | 30   | 900                                       |
| 4            | Powierzchnia działki               | 10   | 300                                       |
| 5            | Powierzchnia budynku               | 10   | 300                                       |
| 6            | Rodzaj zabudowy                    | 10   | 300                                       |
| <i>Razem</i> |                                    | 100  | 3000                                      |

Wyliczenie poprawek kwotowych:

Stanowią one wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisania im wag pomiędzy nieruchomością szacowaną a nieruchomościami wybranymi.

| Lp. | Opis  |                           |                                     | Objekt wyceniany | Obiekty przyjęte do porównań |                                |                 |                                |                 |                                |
|-----|---|---------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|
|     |   |                           |                                     |                  | A                            |                                | B               |                                | C               |                                |
| 1   | Data transakcji   |                           |                                     | 27.02.2026       | 06.05.2024                   |                                | 12.03.2025      |                                | 29.04.2025      |                                |
| 2   | Cena transakcyjna [ zł/m <sup>2</sup> ]   |                           |                                     |                  | 6929,41                      |                                | 8882,35         |                                | 8630,95         |                                |
| 3   | Powierzchnia uż. budynku [ m <sup>2</sup> ]   |                           |                                     | 94,82            | 85,00                        |                                | 85,00           |                                | 84,00           |                                |
| 4   | Cechy rynkowe   | Udział całości (waga) [%] | Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ] | Opis             | Opis                         | Poprawka [ zł/m <sup>2</sup> ] | Opis            | Poprawka [ zł/m <sup>2</sup> ] | Opis            | Poprawka [ zł/m <sup>2</sup> ] |
| 5   | Położenie na rynku lokalnym   | 20                        | 600                                 | Przeciętne       | Korzystne                    | -600                           | Korzystne       | -600                           | Korzystne       | -600                           |
| 6   | Stan techniczny budynku   | 20                        | 600                                 | Dobry            | Średni                       | +600                           | Dobry           | 0                              | Dobry           | 0                              |
| 7   | Standard wykończenia i wyposażenia  | 30                        | 900                                 | Dobry            | średni                       | +900                           | dobry           | 0                              | dobry           | 0                              |
| 8   | Powierzchnia działki [ m <sup>2</sup> ]   | 10                        | 300                                 | 595              | 476                          | +300                           | 319             | +300                           | 211             | +300                           |
| 9   | Powierzchnia budynku [m <sup>2</sup> ]  | 10                        | 300                                 | 94,82            | 85,00                        | -300                           | 85,00           | -300                           | 84,00           | -300                           |
| 10  | Rodzaj zabudowy   | 10                        | 300                                 | Korzystna        | Korzystna                    | 0                              | Mniej korzystna | +300                           | Mniej korzystna | +300                           |
| 11  | Suma poprawek   | 100                       | 3000                                |                  |                              | +900                           |                 | -300                           |                 | -300                           |
| 12  | Wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> p.uż. po poprawkach  |                           |                                     |                  | 7829,41                      |                                | 8582,35         |                                | 8330,95         |                                |
| 13  | Wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> p.uż. budynku wycenianego jako średnia arytmetyczna [ zł ] |                           |                                     |                  | <b>8247,57</b>               |                                |                 |                                |                 |                                |

Wartość rynkowa odniesiona do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku wynosi:  
8247,57 zł

Z uwagi na znajdujący się na terenie działki nr 16/2 budynek warsztatowy zastosowano współczynnik korekcyjny K = 1,1

Stąd wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wynosi:  
94,82 m<sup>2</sup> x 8247,57 zł/m<sup>2</sup> x 1,1 = 860.238,05 zł

**przyjęto: 860.200 zł**

**Słownie: osiemset sześćdziesiąt tysięcy dwieście zł**

## 10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej na stan i poziom cen z dnia wyceny wynosi:

**860.200 zł**

*Sł. : osiemset sześćdziesiąt tysięcy dwieście zł*

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię użytkową budynków, ich stan techniczny oraz standard, powierzchnię działki, jak również lokalizację oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

- Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku
- Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem, że transakcja sprzedaży zawierana jest na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej
- Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wycen

## 11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa
- Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.

## 12. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół badania księgi wieczystej
- Informacja o terenie
- Protokół z wizji lokalnej
- Wypis z rejestru gruntów
- Kopia mapy ewidencyjnej

Opracował: Adam Koczerski 27.02.2026 r.

**PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ NR BY1B/00014560/1  
PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY  
WYDZIAŁ X KSIĄG WIECZYSTYCH**

W poszczególnych działach Księgi Wieczystej nr BY1B/00014560/1 zapisano – według stanu z dnia 27.02.2026 r.:

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer działki: 16/2

Położenie: miejscowość Bydgoszcz

Ulica: Nakielska 238

Sposób korzystania: działka zabudowana

Obszar: 0.0595 ha

DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ

Brak wpisów

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Właściciele: Marek Szymandera (Henryk, Maria)

DZIAŁ III – OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

1. DZ. KW. / BY1B / 47930 / 25 / 1 - 2025-09-22, 14:25:44 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: z niniejszej nieruchomości wszczęto egzekucję sądową, którą prowadzi komornik sądowy przy sądzie rejonowym w Bydgoszczy Patryk Hopcia w sprawie Gkm 129/25.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: MARTEX BOX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

DZIAŁ IV – HIPOTEKA

- Hipoteka umowna na kwotę 650000,00 zł na rzecz: Bank Millennium Sp. Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

DATA BADANIA:  
27.02.2026 r.

## INFORMACJA O TERENIE

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwalone Uchwałą Rady Miasta nr LXII/1263/22 z 14 grudnia 2022 roku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Bydgoszczy sytuuje nieruchomość w obszarze oznaczonym symbolem **MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.**

27.02.2026 r. Adam Koczerski

## PROTOKÓŁ Z WIZJI LOKALNEJ

### NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ PRZY UL. NAKIELSKIEJ 238 W BYDGOSZCZY

#### Budynek mieszkalny:

Budynek parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony w zabudowie wolnostojącej, wybudowany po 1945 roku w technologii tradycyjnej, w 2020 roku poddany został kapitalnemu remontowi.

#### Rozwiązania konstrukcyjno–materiałowe:

- Fundamenty betonowe
- Ściany fundamentowe murowane
- Ściany zewnętrzne murowane, docieplone płytami styropianowymi, kryte malowanym tynkiem cienkowarstwowym
- Dach 2-spadowy konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką
- Ściany – gładzie malowane farbą emulsyjną, w łazience ceramika
- Sufity – gładzie malowane farbą emulsyjną, w części pomieszczeń sufity podwieszane z oświetleniem punktowym
- Posadzki – panele podłogowe / ceramika
- Stolarka okienna z PCV, wyposażona w rolety zewnętrzne
- Parapety wewnętrzne z PCV
- Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa częściowo szklona, zewnętrzna stalowa
- Łazienka wyposażona w wannę, kabinę prysznicową, miskę WC i zabudowaną umywalkę
- Kuchnia wyposażona w elektryczną płytę grzewczą, piekarnik elektryczny, zmywarkę i zlewozmywak
- Pomieszczenia parteru i poddasza klimatyzowane
- Instalacja c.o. i c.w. zasilana pompą ciepła (ogrzewanie podłogowe)

#### Instalacje wewnętrzne:

1. Elektryczna
2. Wentylacyjna
3. Wodno-kanalizacyjna
4. C.O. i C.W. użytkowej
5. Fotowoltaiczna (10 kW)

#### Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego:

Budynek znajduje się w opinii rzeczoznawcy w dobrym stanie technicznym oraz dobrym standardzie wykończenia pomieszczeń i zastosowanych materiałów oraz wyposażenia.

#### Program użytkowy budynku mieszkalnego obejmuje (wg pomiarów własnych):

##### PARTER

| I.p.  | Nazwa pomieszczenia       | Powierzchnia w m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------|-------------------------------|
| 1     | Pokój z aneksem kuchennym | 44,73                         |
| 2     | Korytarz                  | 5,20                          |
| 3     | Korytarz + pralnia        | 9,20                          |
| 4     | Pokój                     | 10,71                         |
| 5     | Łazienka                  | 7,27                          |
| RAZEM |                           | <b>77,11</b>                  |

##### I PIĘTRO

| I.p. | Nazwa pomieszczenia | Powierzchnia w m <sup>2</sup> |
|------|---------------------|-------------------------------|
|------|---------------------|-------------------------------|

|       |          |              |
|-------|----------|--------------|
| 1     | Pokój    | 9,17         |
| 2     | Korytarz | 8,54         |
| RAZEM |          | <b>17,71</b> |

Powierzchnia użytkowa łączna: **94,82 m<sup>2</sup>**

Budynek warsztatowy:

Budynek parterowy, niepodpiwniczony w zabudowie wolnostojącej, wybudowany w latach 90-tych XX wieku.

Rozwiązania konstrukcyjno–materiałowe:

- Fundamenty betonowe
- Ściany fundamentowe murowane
- Ściany zewnętrzne murowane, kryte tynkiem i malowane (widoczny stopień zużycia)
- Dach płaski w części żelbetowy, w części konstrukcji stalowej, kryty papą
- Ściany – tynki
- Sufity – tynki
- Posadzki – wylewka betonowa / ceramika
- Stolarka okienna z PCV
- Wrota garażowe segmentowe, od podwórza stalowa brama 2-skrzydłowa
- Instalacja c.o. (nagrzewnica + grzejniki stalowe) brak źródła ciepła

Instalacje wewnętrzne:

1. Elektryczna
2. Wentylacyjna
3. Wodno-kanalizacyjna
4. C.O.

Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego:

Budynek znajduje się w opinii rzeczoznawcy w średnim stanie technicznym oraz średnim standardzie wykończenia pomieszczeń i zastosowanych materiałów oraz wyposażenia.

Program użytkowy budynku mieszkalnego obejmuje (wg pomiarów własnych):

**PARTER**

| I.p.  | Nazwa pomieszczenia | Powierzchnia w m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------|-------------------------------|
| 1     | Pom. warsztatowe    | 75,75 (h-258-313 cm)          |
| 2     | Pom. warsztatowe    | 20,24 (h-275 cm)              |
| 3     | Pom. warsztatowe    | 39,63 (h-257 cm)              |
| 4     | Pom. warsztatowe    | 14,16 (h-266 cm)              |
| RAZEM |                     | <b>149,78</b>                 |

Powierzchnia użytkowa łączna: **149,78 m<sup>2</sup>**

30.07.2025 r. Adam Koczerski